

Kedudukan Akta Tanah Yang Dibuat Oleh Camat Sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah

Risnawati¹, Marilang²

Universitas Islam Negeri Alauddin Makassar

Email: ardiyantob287@gmail.com

Abstrak

Penelitian ini bertujuan untuk melihat kedudukan akta tanah yang dibuat oleh camat selaku Pejabat Pembuat Akta tanah (PPAT) di Kecamatan Kajang, Kabupaten Bulukumba. Penelitian ini merupakan penelitian empiris dengan pendekatan peraturan perundang-undangan. Hasil penelitian ini menunjukkan bahwa kekuatan akta tanah yang dibuat oleh Camat sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah di Kecamatan Kajang, Kabupaten Bulukumba memiliki kekuatan hukum sempurna karena bentuk akta sesuai dengan undang-undang, dibuat oleh dan di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah dalam hal ini Camat itu sendiri, dan akta dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah sesuai dengan wilayah kerjanya.

Kata Kunci: Camat, Akta, Pejabat Pembuat Akta Tanah

Abstract

This study aims to see the position of land deeds made by the head of the sub-district as the official land deed maker (PPAT) in Kajang District, Bulukumba Regency. This research is an empirical research with a regulatory approach. The results of this study indicate that the power of land deeds made by the Head of the Sub-District as the Land Deed Maker Officer in Kajang District, Bulukumba Regency has perfect legal force because the form of the deed is in accordance with the law, made by and in the presence of the Land Deed Maker Officer in this case the Head of Sub-District. itself, and the deed is drawn up by the Land Deed Making Official in accordance with the working area.

Keywords: Camat, Deeds, Land Deed Making Officials

Pendahuluan

Manusia semakin bertambah sedangkan tanah tidak akan bertambah maka dari itulah tanah semakin dibutuhkan. Tanah semakin dibutuhkan manusia karena dalam kehidupannya mereka selalu memanfaatkan tanah.¹Oleh karena itu, manusia akan menghadapi berbagai macam masalah mengenai tanah, diantaranya sebagai berikut:

1. tanah akan terbatas dalam jumlah kualitas dibanding dengan memenuhi kebutuhan.
2. tanah dan pemilik tanah mengalami pergeseran pola hubungan akibat perubahan-perubahan yang ditimbulkan oleh proses pembangunan dan perubahan-perubahan sosial pada umumnya.
3. tanah tumbuh menjadi ekonomi yang sangat penting dan menjadi bahan perniagaan serta objek untuk mendapatkan keuntungan.
4. sebagian besar tanah digunakan dan dimanfaatkan untuk kesejahteraan rakyat lahir batin, adil dan merata, serta dijaga kelestariannya.²

Tanah merupakan salah satu hal yang sangat penting dalam kehidupan manusia, khususnya bagi seluruh rakyat Indonesia maka pemerintah sebagai penyelenggara administrasi pertanahan harus memberikan perhatian dan penanganan khusus untuk memberikan jaminan mengenai kepastian hukum atas tanah. Kepastian hukum di bidang pertanahan dapat terlaksana jika dilaksanakan perangkat hukum tertulis yang lengkap dan jelas yang dilakukan secara terus-menerus dan pendaftaran tanah yang efektif dan efisien.³

Pemerintah mempunyai wewenang untuk mengatur penggunaan tanah. Pemilik tanah mendapat jaminan kepastian hukum dan perlindungan hukum atas bidang tanahnya sehingga tanah dapat difungsikan dengan maksimal untuk kemakmuran bagi rakyat. Sebagaimana terdapat dalam Undang-Undang Dasar (UUD) pasal 33 ayat 3. Salah satunya adalah tanah yang dimiliki harus didaftar sesuai dengan Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA). Adapun tujuannya yaitu pemilik tanah terjamin akan kepastian dan perlindungan hukum, pemilik tanah dapat dengan mudah memperlihatkan diri sebagai pemilik yang sah, dapat memberikan informasi kepada orang-orang yang berkepentingan, dan administrasi pertanahan akan terselenggara dengan tertib.⁴

Sebagaimana firman Allah di dalam Quran Surah An-Nisa ayat 58 sebagai berikut:

إِنَّ اللَّهَ يَأْمُرُكُمْ أَنْ تُؤَدُّوا الْأَمَانَاتِ إِلَىٰ أَهْلِهَا وَإِذَا حَكَمْتُمْ بَيْنَ النَّاسِ أَنْ تَحْكُمُوا بِالْعَدْلِ ۚ إِنَّ اللَّهَ نِعِمَّا يَعِظُكُمْ بِهِ ۗ إِنَّ اللَّهَ كَانَ سَمِيعًا بَصِيرًا

Terjemahnya:

“Sesungguhnya Allah menyuruh kamu menyampaikan amanat kepada yang berhak menerimanya, dan (menyuruh kamu) apabila menetapkan hukum di antara manusia

¹Ibrahim Naue dkk, *Kedudukan Camat Sebagai PPAT Sementara Dalam Pemberian Kepastian Hukum Berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998*, (Makassar: Universitas Hasanuddin, 2012), h. 3.

²Adrian Sutedi, *Peralihan Hak Atas Tanah dan Pendaftarannya*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2007), h. 1.

³Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan UUPA, Isi dan Pelaksanaan*, (Jakarta: Djambatan, 2005), h. 69.

⁴Sri Susyanti, *Bank Tanah*, (Makassar: Publishing, 2010), h. 44.

supaya kamu menetapkan dengan adil. Sesungguhnya Allah memberi pengajaran yang sebaik-baiknya kepadamu. Sesungguhnya Allah adalah Maha Mendengar dan Maha Melihat."⁵

Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) di dalam pasal 19⁶ disebutkan bahwa pemerintah Indonesia melakukan pendaftaran tanah diseluruh wilayah Indonesia untuk menjamin kepastian administratif. Undang-Undang Pokok Agraria menjelaskan tentang tata cara pendaftaran tanah dengan dilakukan pengukuran, pemetaan, dan pembukuan tanah, dilaksanakan pendaftaran hak-hak atas tanah dan peralihan hak-hak tersebut dan pemberian surat-surat tanda bukti hak, yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat.⁷

Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) adalah salah satu pejabat umum yang diberikan wewenang dalam melaksanakan apa yang telah disebutkan di atas, untuk melaksanakan tugasnya mengenai tanah dengan pihak-pihak yang memiliki kepentingan untuk dimasukkan dalam bentuk akta. Pejabat Pembuat Akta Tanah adalah pembantu Kepala Kantor Pertanahan dalam melaksanakan tugas pendaftaran tanah dan membuat akta mengenai hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun yang menjadi bukti dasar pendaftaran perubahan data secara hukum. Melihat latar belakang di atas maka penelitian ini dapat dirumuskan: Bagaimana kekuatan hukum mengenai akta tanah yang dibuat oleh Camat selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah di Kecamatan Kajang, Kabupaten Bulukumba ? Bagaimana akibat hukum terhadap akta yang dibuat oleh Camat Sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah di Kecamatan Kajang, Kabupaten Bulukumba ?

Metode Penelitian

Penelitian ini adalah penelitian lapangan (*field research*) yang sifatnya kualitatif yaitu metode penelitian dengan cara mengumpulkan informasi deskriptif seperti informasi tertulis atau lisan dari orang-orang dan pelaku yang diteliti.⁸ Penelitian ini memakai langkah-langkah pengumpulan, pengelompokan, dan penguraian informasi serta membuat laporan dan kesimpulan. Tujuan utamanya adalah menggambarkan sesuatu yang diteliti secara objektif.⁹

Pendekatan penelitian yang dipakai dalam penyusunan karya ilmiah ini adalah pendekatan yuridis empiris, yaitu pendekatan dengan melihat masalah yang diteliti dari sudut pandang hukum yang terjadi dalam kenyataan.

Penulis mendapatkan data penelitian dari dua sumber, yaitu sumber primer yaitu informasi yang diperoleh dari informan dengan wawancara dan pengamatan langsung terhadap Pejabat Pembuat Akta Tanah Di Kecamatan Kajang, Kabupaten Bulukumba dan sumber sekunder yaitu informasi yang didapatkan dari telaah kepustakaan yang sesuai dengan masalah yang dibahas. Yaitu data yang diperoleh melalui dokumen baik berupa buku, literatur ataupun skripsi terdahulu.

⁵Asy- Syifa': Al-Qur'an dan Terjemahannya, (Semarang: CV Raja Publisihing, 2011), h. 87.

⁶Undang-Undang Pokok Agraria.

⁷Rusmadi Murad, *Menyingkap Tabir Masalah Pertanahan*, (Bandung; CV Mandar Maju, 2007), h. 24-25.

⁸Lexi J. Moleong, *Metode penelitian Kualitatif*, (Cet.XXI, Bandung: Rosda Karya, 2005), h. 4.

⁹Lexi J. Moleong, *Metode Penelitian Kualitatif*, h. 5.

Hasil Dan Pembahasan

1. Kekuatan Hukum Akta Yang Dibuat Oleh Camat Di Kecamatan Kajang, Kabupaten Bulukumba

Peranan tanah bagi pemenuhan berbagai keperluan akan meningkat, baik sebagai tempat tinggal maupun untuk kegiatan usaha. Dengan demikian, akan meningkat pula kebutuhan akan jaminan kepastian hukum di bidang pertanahan. Pemberian jaminan kepastian hukum di bidang pertanahan, pertama-tama memerlukan alat bukti tertulis, lengkap, dan jelas yang dilaksanakan secara konsisten sesuai dengan jiwa dan isi ketentuan-ketentuannya. Selain itu, untuk menyelesaikan kasus-kasus konkret diperlukan untuk melaksanakan pendaftaran tanah yang memastikan para pemegang hak atas tanah (hak milik) untuk mendapatkan keterangan yang diperlukan tentang tanah menjadi obyek perbuatan hukum yang akan dilakukan, dan pemerintah dapat melaksanakan kebijakan pertanahan.

Sehubungan dengan itu, Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, dalam Pasal 19 memerintahkan dilaksanakan pendaftaran tanah dalam rangka menjamin kepastian hukum. Pendaftaran tanah kemudian diatur lebih lanjut dengan Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah yang menjadi dasar kepastian pendaftaran tanah di Indonesia sampai saat sekarang.¹⁰

Pendaftaran tanah tujuannya untuk mengumpulkan dan menyediakan informasi yang lengkap mengenai bidang-bidang tanah dipertegas dengan dimungkinkannya menurut Peraturan Pemerintah di dalam pembukuan bidang-bidang tanah yang data fisik atau data yuridisnya belum lengkap atau masih disengketakan, walaupun untuk tanah-tanah yang belum dikeluarkan sertifikat sebagai tanda bukti haknya.

Para pemegang hak atas tanah dalam rangka memberi kepastian hukum dalam Peraturan Pemerintah yang telah disebutkan di atas, memberikan penegasan mengenai sejauh mana kekuatan pembuktian sertifikat yang dinyatakan sebagai alat bukti tertulis yang kuat oleh Undang-Undang Pokok Agraria.

Akta Pejabat Pembuat Akta Tanah merupakan salah satu sumber utama dalam rangka pemeliharaan data pendaftaran tanah, maka Pejabat Pembuat Akta Tanah mempunyai tugas pokok dan cara melaksanakannya berdasarkan Peraturan Pemerintah.¹¹

Pejabat Pembuat Akta Tanah merupakan pejabat umum yang diangkat oleh pemerintah. Pejabat Pembuat Akta Tanah mempunyai tugas pokok melaksanakan sebagian kegiatan pendaftaran tanah dengan membuat akta otentik. Selaku pelaksana pendaftaran tanah, Pejabat Pembuat Akta Tanah harus melaporkan akta yang dibuatnya kepada Kantor Pertanahan agar Kepala Kantor Pertanahan dapat segera melaksanakan proses pendaftaran peralihan hak, khususnya karena jual beli.¹²

Berdasarkan Pasal 5 ayat 3 Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah untuk melayani masyarakat dalam pembuatan akta di daerah yang belum cukup terdapat Pejabat Pembuat Akta Tanah atau untuk melayani golongan masyarakat tertentu dalam pembuatan akta Pejabat Pembuat Akta Tanah tertentu. Menteri dapat menunjuk pejabat-pejabat Pejabat Pembuat Akta Tanah atau Pejabat Pembuat Akta Tanah Khusus sebagai berikut :

¹⁰Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. h. 51.

¹¹Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. h. 54-55.

¹²Muamar dkk, Peran PPAT Dalam Pembuatan Akta Tanah Untuk Mempermudah Masyarakat, *Jurnal Hukum Agraria*, (Manado: Fakultas Syariah IAIN Manado, 2017), h. 4.

1. Camat untuk melayani pembuatan akta di daerah yang belum cukup terdapat Pejabat Pembuat Akta Tanah sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah.
2. Kepala Kantor Pertanahan untuk melayani pembuatan akta Pejabat Pembuat Akta Tanah yang diperlukan dalam rangka pelaksanaan program-program masyarakat atau untuk melayani pembuatan akta Pejabat Pembuat Akta Tanah tertentu bagi negara sahabat berdasarkan asas reproasitas sesuai pertimbangan dari Menteri Luar Negeri, sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah Khusus.¹³

Pemerintah telah membuat dasar-dasar di dalam memberikan kepastian hukum dan memperjelas kedudukan Camat sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah seperti yang telah disebutkan sebelumnya di dalam Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 yang kemudian mengalami perubahan menjadi Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 dan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 sebagai pelaksana dari Undang-Undang Pokok Agraria Nomor 5 Tahun 1960 dan sebagai dasar hukum. Ditambah lagi dengan Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 2010 tentang standar pelayanan dan pengaturan pertanahan.¹⁴

Camat tidak serta merta secara otomatis ditunjuk dan diangkat sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah, tetapi yang bersangkutan harus mengajukan permohonan penunjukan sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah yang ditujukan kepada Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia sesuai dengan Pasal 19 ayat 3 Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 2006 tentang ketentuan pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah yang menyebutkan bahwa untuk keperluan penunjukan Camat sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah sebagaimana yang dimaksud Pasal 19 ayat 1 yang bersangkutan wajib mengajukan permohonan penunjukan sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah kepada Kepala Badan Pertanahan Negara dengan melampirkan salinan atau fotocopy keputusan pengangkatan sebagai Camat melalui Kepala Kantor Wilayah. Bagi Camat yang telah ditunjuk sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah sebelum melaksanakan tugasnya wajib mengikuti pembekalan teknis pertanahan yang diselenggarakan oleh Badan Pertanahan Negara Republik Indonesia yang penyelenggaraannya dapat bekerjasama dengan profesi Pejabat Pembuat Akta Tanah. Keputusan penunjukan Camat sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah diberikan kepada yang bersangkutan setelah pelaksanaan pembekalan teknis pertanahan dan untuk keperluan pelantikan dan pengangkatan sumpah jabatan sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah. Setelah menerima keputusan penunjukan sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah, Camat yang bersangkutan wajib melapor kepada Kepala Kantor Pertanahan setempat paling lama 3 (tiga) bulan. Apabila Camat yang telah ditunjuk sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah tidak melapor kepada Kepala Kantor Pertanahan sebagaimana waktu yang telah ditentukan diatas, maka keputusan penunjukan sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah yang bersangkutan batal demi hukum.¹⁵

Adapun kekuatan akta tanah yang dibuat oleh Camat di Kecamatan Kajang, Kabupaten Bulukumba sebagaimana yang di utarakan oleh Ibu Syamsia, S. Sos., (Wawancara: 17 Oktober, 2019) mantan protokoler satu yang bertugas mengetik akta tanah bahwa untuk saat

¹³Herlina Ratna, Kewenangan Pejabat Pembuat Akta Tanah Dalam Perjanjian Jual Beli Tanah. *Jurnal Keadilan Progresif*, Vol. 6 No. 2, (September 2015), h. 98.

¹⁴Nur Azizah, Peranan Camat Dalam Memberikan Pelayanan Administrasi Pertanahan Di Kecamatan Suradadi Kabupaten Tegal Provinsi Jawa Tengah, *Jurnal MSDM*, Vol. 5 No. 1 (Juni 2018), h. 42-43.

¹⁵Khairuddin Ahmad, *PPAT Sebagai Pejabat Khusus di Bidang Pertanahan*, (Jakarta; Media Ilmu, 2009), h. 23.

ini, pembuatan akta di Kecamatan Kajang, Kabupaten Bulukumba sedang ditangguhkan. Sebab baru-baru ini telah terjadi pergantian Camat dan belum mengikuti bimbingan teknis mengenai pembuatan akta tanah. Namun mengenai pembuatan akta tanah, saya adalah orang yang paling lama bekerja sebagai protokoler dua atau saksi dua yang bertugas mengetik akta ketika ada masyarakat yang datang ke Kantor. Kekuatan akta tanah yang dibuat oleh Camat setara dengan akta yang dibuat oleh Notaris yaitu sama kuatnya menurut hukum. Camat membuat akta berdasarkan nomor Surat Kuasa (SK) dari Badan Pertanahan sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah. Perbedaan antara keduanya hanyalah masalah waktu jabatan, kalau Camat hanya bersifat sementara sesuai dengan masa jabatannya karena Camat sewaktu-waktu dapat dimutasi dari jabatannya, sedangkan Notaris berlaku hingga tidak menjabat atau pensiun dari jabatannya. Perbedaan kedua yaitu tempat Pejabat Pembuat Akta Tanah rata-rata di Kecamatan karena lebih dekat dengan masyarakat, sedangkan Notaris kebanyakan berada di Kota.”

Hal ini sesuai pula yang uturakan oleh Muhammad Guntur (Wawancara: 21 Oktober, 2019) Camat baru di Kajang dan mantan protokoler 2 atau saksi 2 dalam pembuatan akta tanah di periode sebelumnya) “bahwa kekuatan hukum akta yang dibuat oleh Camat sama dengan akta yang dibuat oleh Notaris asal sesuai dengan prosedur dan syarat-syarat yang telah ditetapkan oleh Badan Pertanahan Negara Republik Indonesia. Dengan kata lain, Camat dapat membuat akta otentik.”

Akta otentik dalam hukum perdata adalah suatu akta di dalam bentuknya telah ditetapkan oleh undang-undang, dibuat oleh dan di hadapan pegawai-pegawai yang diberikan wewenang untuk itu di tempat dimana akta itu dibuat.¹⁶ Ada tiga unsur yang terkandung di dalam definisi tersebut, yaitu:

1. mengenai bentuk yang ditentukan oleh undang-undang;
2. dibuat oleh atau dihadapan pegawai-pegawai umum yang berwenang dalam pembuatan akta;
3. tempat di mana akta itu di buatnya.¹⁷

Penjelasan ketiga unsur-unsur tersebut yaitu, *unsur pertama*, akta telah ditelaah ditentukan bentuknya oleh undang-undang. Yaitu bentuk, isi dan tata cara pembuatannya telah ditentukan di dalam Peraturan Menteri Agraria, Badan Pertanahan, dan Peraturan Pemerintah.

Berkaitan dengan hal itu, pada tahun 2003 Badan Pertanahan Nasional pernah memberikan solusi atas kelangkaan blangko akta Pejabat Pembuat Akta Tanah dengan mengeluarkan Surat Nomr 640-1884 tanggal 31 Juli 2003 yang menyebutkan memberikan kewenangan kepada Kepala Kanwil Badan Pertanahan Nasional (BPN) Provinsi untuk membuat fotocopy blangko akta Pejabat Pembuat Akta Tanah dengan syarat bagian kiri atas ditulis “disahkan penggunaannya dan tandatangani oleh Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional atau pejabat yang ditunjuk yang dibubuhi paraf dan cap dinas pada setiap halaman. Hal tersebut merupakan solusi kelangkaan blangko akta Pejabat Pembuat Akta Tanah pada waktu itu. Dalam perkembangannya terbit kembali Surat Edaran Sekretaris Utama (Sestama) Badan Pertanahan Nasional Nomor: 465/5.31-100/I/2015 pada tanggal 29 Januari 2015 yang isi dari surat edaran tersebut yaitu memberlakukan kembali blangko akta Pejabat Pembuat Akta Tanah dan mewajibkan menggunakan blangko akta yang lama hingga persediaan habis.

¹⁶Pasal 1868 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

¹⁷Habib Adjie, *Sekilas Dunia Notaris dan PPAT: Kumpulan Tulisan*, (Bandung: Mandar Maju, 2009), h. 16.

Unsur kedua, akta dibuat oleh Pejabat Umum dan di hadapan Pejabat Umum yang berwenang. Pejabat Umum yang dimaksud adalah pejabat yang memiliki kewenangan membuat akta terhadap perbuatan hukum tertentu seperti akta jual beli, akta tukar menukar, akta hibah, akta pemasukan ke dalam perusahaan, akta pembagian hak bersama, akta pemberian hak guna bangunan atau hak pakai atas tanah hak milik, akta pemberian hak tanggungan, dan surat kuasa membebaskan hak tanggungan.¹⁸

Unsur ketiga, akta dibuat sesuai dengan tempatnya. Artinya, akta tersebut dibuat oleh atau di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah sesuai dengan wilayah kerjanya.¹⁹ Wilayah kerja Pejabat Pembuat Akta Tanah mengikuti wilayah kerja Notaris di tempat kedudukan Notaris.²⁰

Dengan demikian, dapat disimpulkan bahwa kekuatan akta yang dibuat oleh Camat selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah di Kecamatan Kajang, Kabupaten Bulukumba adalah berkekuatan hukum sempurna. Karena semua syarat-syaratnya telah terpenuhi sesuai dengan aturan dan undang-undang yang berlaku.

2. Akibat Hukum Yang Ditimbulkan Akta Tanah Yang Dibuat Oleh Camat Di Kecamatan Kajang, Kabupaten Bulukumba

Akta telah dibuat di dalamnya perbuatan hukum yang mengandung kesepakatan perjanjian di antara para subyek hukum dan akta yang dibuat tersebut digunakan sebagai alat bukti bagi mereka mengenai apa-apa yang disepakati, maka karena itu pula apa yang terjadi merupakan peristiwa dalam ruang lingkup hukum perdata. Sehingga sudah ketentuan yang diberlakukan adalah hukum perjanjian dan hukum pembuktian yang diatur dalam buku ke-III dan ke-IV Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

Perbuatan hukum tersebut berupa perjanjian diantara mereka mengenai hak atas tanah, maka disini dapat diketahui subyek hukum yang aktif dan sedangkan obyeknya (hak atas tanah) pasif. Setelah akta Pejabat Pembuat Akta Tanah memuat perbuatan hukum dari para subyek hukum tersebut maka terwujudlah akta otentik. Maka kemudian akta itu dipergunakan atau merupakan alat bukti yang dipakai sebagai dasar untuk mendaftarkan hak atas tanahnya.²¹

Ada beberapa tanggung jawab Pejabat Pembuat Akta Tanah yaitu *pertama*, tanggung jawab secara etika yaitu Pejabat Pembuat Akta Tanah di dalam memberikan pelayanan harus profesional. Profesional adalah bertanggung jawab kepada diri sendiri dan kepada masyarakat. Bertanggung jawab kepada masyarakat artinya Pejabat Pembuat Akta Tanah bekerja karena integritas moral, intelektual, dan profesional sebagai bagian dari kehidupannya. Dalam memberikan pelayanan, seorang profesional harus selalu mempertahankan cita-cita luhur profesi sesuai dengan tuntutan kewajiban hati nuraninya, bukan sekedar karena hobi belaka.

Bertanggung jawab kepada masyarakat artinya kesediaan memberikan pelayanan sebaik mungkin sesuai dengan profesinya, tanpa membedakan antara pelayanan bayaran dan pelayanan cuma-cuma serta menghasilkan layanan yang bermutu, yang berdampak positif bagi masyarakat. Pelayanan yang diberikan tidak semata-mata bermotif mencari keuntungan,

¹⁸Pasal 2 ayat 2 Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah.

¹⁹Pasal 4 ayat 1 Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta tanah.

²⁰Pasal 7 ayat 1 Peraturan Pemerintah Nomor 26 Tahun 2016 tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah.

²¹Herliyanti, Tanggung Jawab PPAT Dalam Pembuatan Akta Jual beli, *Skripsi*, (Depok: Fakultas Hukum Universitas Indonesia, 2008), h. 13-14.

melainkan juga pengabdian kepada sesama manusia. Bertanggung jawab berarti berani menanggung segala resiko yang timbul akibat pelayanannya itu.²²

Kedua, tanggung jawab hukum merupakan tanggung jawab dalam pelaksanaan kewajiban berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Dalam menjalankan tugas profesinya seorang Pejabat Pembuat Akta Tanah dalam melayani klien yang meminta jasa pelayanannya untuk pembuatan akta terkait dengan kewajiban Pejabat Pembuat Akta Tanah yang bersangkutan dengan hal menerima pembuatan akta yaitu kewajibannya sebelum dan sesudah membuat akta.

Ketiga, tanggung jawab moral yaitu tanggung jawab mengenai etika atau tingkah laku seorang Pejabat Pembuat Akta Tanah baik di dalam maupun di luar jabatannya. Organisasi tersebut mengatur ketentuan mengenai kode etik bagi Pejabat Pembuat Akta Tanah sebagai peraturan pelaksana ataupun sebagai penjelasan tambahan terhadap ketentuan-ketentuan yang diatur secara hukum sebagaimana yang tercantum di dalam Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998.²³

Seorang yang mempunyai jabatan seperti Camat yang menjalankan tugas sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah wajib memeriksa prosedur dalam melakukan perbuatannya dan hal-hal yang mengandung kebenaran substansial, seperti:

1. mencari tahu keabsahan hukum yuridis tentang tanah yang akan dilakukan perbuatan hukum;
2. akta tanah tidak dibuat oleh orang lain atau di wakikan tetapi langsung dibuat oleh Camat sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah sesuai dengan data yang benar yang kebenarannya dapat dipertanggung jawabkan;
3. saat menandatangani akta tanah harus dilakukan oleh para pihak dan saksi-saksi yang dilakukan langsung di hadapan Camat dan sebelum ditandatangani wajib membacakan isi akta oleh Camat yang diangkat menjadi Pejabat Pembuat Akta Tanah;
4. Camat selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah memberikan salinan akta perbuatan hukum untuk diberikan kepada pihak yang memakai jasanya, dan melaporkan akta perbuatan hukum tersebut ke Kantor Pertanahan setempat;
5. Camat sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah mempunyai hak untuk menolak dalam pembuatan akta jika data tidak sesuai atau bertentangan dengan ketentuan-ketentuan yang mengatur.

Adapun dalam Pasal 97 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, dijelaskan bahwa sebelum melaksanakan pembuatan akta tanah Pejabat Pembuat Akta Tanah berkewajiban:

1. sebelum melaksanakan pembuatan akta mengenai pemindahan atau pembebanan hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun Pejabat Pembuat Akta Tanah wajib terlebih dahulu melakukan pemeriksaan pada Kantor Pertanahan mengenai kesesuaian sertifikat hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun yang bersangkutan dengan daftar-daftar yang ada di Kantor Pertanahan setempat dengan memperlihatkan sertifikat asli;
2. Pemeriksaan sertifikat sebagaimana yang dimaksud Pasal 1 dilakukan untuk setiap pembuatan akta oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah, dengan ketentuan bahwa untuk pembuatan akta pemindahan atau pembebanan hak atas bagian-bagian tanah hak induk dalam rangka pemasaran hasil pengembangan oleh perusahaan *real*

²²Abdulkadir Muhammad, *Etika Profesi Hukum*, (Cet. I Bandung: PT Citra Aditya Bakti, 1997), h. 60.

²³Herliyanti, Tanggung Jawab PPAT Dalam Pembuatan Akta Jual beli, *Skripsi*. h, 30-31.

estate, kawasan industri dan pengembangan sejenis cukup dilakukan pemeriksaan sertifikat tanah induk atau satu kali, kecuali apabila Pejabat Pembuat Akta Tanah yang bersangkutan menganggap perlu untuk pemeriksaan ulang sertifikat.²⁴

Adapun akibat hukum atas akta yang dibuat oleh Camat sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah sebagaimana yang diungkapkan oleh Ibu Syamsia, S.Sos., (Wawancara: 17 Oktober 2019) bahwa “akta yang telah dibuat Camat tetap sah di depan hukum walaupun Camat telah di mutasi dari jabatannya, karenan hanya jabatannya sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah yang bersifat sementara tetapi akta yang telah dibuat akan tetap berlaku sampai terjadi perubahan akibat perbuatan hukum. Adapun jika terjadi kesalahan atau ada pihak lain yang rugikan maka sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah akan bertanggung jawab. Namun hal itu belum pernah terjadi di Kecamatan Kajang selama saya melaksanakan tugas disini.”

Hal ini sesuai dengan pendapat Irma Devita Purnamasari bahwa “akta yang telah di buat oleh Camat sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah tetap sah dan mengikat selama prosedur pembuatannya mengikuti aturan dan perundang-undangan yang berlaku. Camat dalam membuat akta bukan dalam kedudukannya sebagai pribadi, tetapi dalam jabatannya sebagai Camat dalam periode tertentu untuk wilayah kecamatan tertentu. Dengan demikian, jika dalam periode berikutnya Camat tersebut dimutasi ke kecamatan lain atau berhenti maka semua produk hukum yang telah dibuat dalam periode jabatannya tetap sah dan mengikat sepanjang sesuai dengan aturan yang berlaku”.²⁵

Apabila ada pihak-pihak yang dirugikan karena akta yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah, maka yang bersangkutan wajib memberikan pembelaan dengan memberikan bukti-bukti atau menunjukkan bahwa akta tersebut dibuat sesuai dengan peraturan yang ada.²⁶

Dengan demikian, akibat hukum yang ditimbulkan oleh akta tanah yang dibuat oleh Camat Kajang, Kabupaten Bulukumba selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah adalah menimbulkan hak dan kewajiban hukum terhadap tanda tangan atas akta tanah yang telah dibuatnya.

Kesimpulan

Kekuatan hukum akta tanah yang dibuat oleh Camat selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah di Kecamatan Kajang, Kabupaten Bulukumba berkekuatan hukum sempurna. Karena bentuk akta sesuai dengan undang-undang, dibuat oleh dan di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah dalam hal ini Camat itu sendiri, dan akta dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah sesuai dengan wilayah kerjanya. Karena sampai sekarang belum ada yang terjadi mengenai akta yang telah dibuat Camat selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah Di Kecamatan Kajang, Kabupaten Bulukumba yang mengalami perubahan dari otentik menjadi non otentik. Dengan kata lain, belum ada akta yang batal karena ada pihak yang menggugat akta tanah yang telah dibuatnya.

Akibat hukum yang ditimbulkan akta tanah yang dibuat oleh Camat selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah di Kecamatan Kajang, Kabupaten Bulukumba adalah menimbulkan hak dan kewajiban terhadap pembubuhan tanda tangan atas akta yang telah dibuatnya. Apabila dikemudian hari ada yang mempermasalahkan mengenai akta yang dibuat Camat selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah maka Camat yang bersangkutan harus bertanggungjawab kepada pihak yang merasa dirugikan.

²⁴Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia*, (Cet. 15, Jakarta: Djambatan, 2002), h. 625.

²⁵<https://www.hukumonline.com/klinik/detail/ulasan/lt53b84837c09ea/keberlakuan-akta-yang-dibuat-oleh-camat-jika-camat-dimutasi>.

²⁶Napoleon Tampubolon, Tanggung Jabab Camat Sebagai PPAT Dalam Hal Menandatangani Akta Jual Beli, *Jurnal Hukum Adigama*, (Jakarta Barat: Fakultas Hukum Universitas Tarumanagara, 2014). h. 17.

Daftar Pustaka

- Adjie, Habib. *Sekilas Dunia Notaris dan PPAT: Kumpulan Tulisan*. Bandung: Mandar Maju, 2009.
- Ahmad, Khairuddin. *PPAT Sebagai Pejabat Khusus di Bidang Pertanahan*. Jakarta; Media Ilmu, 2009.
- Ardisetyaning dkk. Urgensi Keberadaan Camat Sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah Dalam Pembuatan Akta Peralihan Hak Atas tanah: Studi di Kecamatan Lowokwaru Kota Malang. *Jurnal Hukum*. Fakultas Hukum Universitas Brawijaya Malang, 2016.
- Azizah, Nur. Peranan Camat Dalam Memberikan Pelayanan Administrasi Pertanahan Di Kecamatan Suradadi Kabupaten Tegal Provinsi Jawa Tengah. *Jurnal MSDM*, Vol. 5 No. 1. Juni 2018.
- Harsono, Boedi. *Hukum Agraria Indonesia*. Cet. 15, Jakarta: Djambatan, 2002.
- Harsono, Boedi. *Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan UUPA, Isi dan Pelaksanaan*. Jakarta; Djambatan, 2005.
- Herliyanti. Tanggung Jawab PPAT Dalam Pembuatan Akta Jual beli, *Skripsi*. Depok: Fakultas Hukum Universitas Indonesia, 2008.
- Muamar dkk. Peran PPAT Dalam Pembuatan Akta Tanah Untuk Mempermudah Masyarakat, *Jurnal Hukum Agraria*. Manado: Fakultas Syariah IAIN Manado, 2017.
- Muhammad, Abdulkadir. *Etika Profesi Hukum*. Cet. I Bandung: PT Citra Aditya Bakti, 1997.
- Murad, Rusmadi. *Menyingkap Tabir Masalah Pertanahan*. Bandung; CV Mandar Maju, 2007.
- Moleong, Lexi J. *Metode penelitian Kualitatif*. Cet.XXI, Bandung: Rosda Karya, 2005.
- Naue dkk, Ibrahim. *Kedudukan Camat Sebagai PPAT Sementara Dalam Pemberian Kepastian Hukum Berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 19*. Makassar: Universitas Hasanuddin, 2012.
- Ratna, Herlina. Kewenangan. Pejabat Pembuat Akta Tanah Dalam Perjanjian Jual Beli Tanah. *Jurnal Keadilan Progresif*, Vol. 6 No. 2. September 2015.
- Susyanti, SriBank Tanah. Makassar: Publishing, 2010.
- Sutedi, Adrian. *Peralihan Hak Atas Tanah dan Pendaftarannya*. Jakarta; Sinar Grafika, 2007.
- Tampubolon, Napoleon. Tanggung Jawab Camat Sebagai PPAT Dalam Hal Menandatangani Akta Jual Beli. *Jurnal Hukum Adigama*. Jakarta: Fakultas Hukum Universitas Tarumanagara, 2014.